



2022

# Jahresbericht

## |BG|WANGEN



BAUGENOSSENSCHAFT WANGEN IM ALLGÄU eG.

HANS-SCHNITZER-WEG 10

88239 WANGEN IM ALLGÄU

# Inhalt

<b>Allgemeiner Teil des Jahresberichts 2022</b> .....	2
<b>Grußwort des Vorstandes</b> .....	3
<b>Das Geschäftsjahr</b> .....	4
Hausbewirtschaftung.....	4
Neubau 2022 .....	4
Instandhaltung.....	4
Modernisierung .....	4
Laufende Instandhaltung.....	4
Versicherungsschäden.....	4
Immobilienverkauf .....	4
Dienstleistung.....	4
<b>Die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2022</b> .....	5
Vermögenslage .....	5
Ertragslage .....	5
Finanzlage/Kapitalstruktur .....	5
Mitgliederentwicklung.....	6
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen .....	6
Wohnungseigentumsverwaltung .....	6
<b>Wirtschaftlicher Ausblick</b> .....	7
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b> .....	8
<b>Organe der Genossenschaft</b> .....	9
Geschäftsmodell.....	9
Ziele und Strategien.....	9
Organe .....	9
<b>Jahresabschluss zum 31.12.2022</b> .....	10
Aktiva.....	11
Passiva.....	12
Gewinn- und Verlustrechnung.....	13
Wohnungswirtschaftliche Eckdaten.....	14

## Allgemeiner Teil des Jahresberichts 2022

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarteral des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

## Grußwort des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren,

liebe Mitglieder, verehrte Kunden und Geschäftspartner,

das Jahr 2022 begann verheißungsvoll. Die Covid-19-Pandemie ging zu Ende und es schien, dass eine Rückkehr zur „Normalität“ möglich wäre. Doch dann wurden wir alle aus der täglichen Routine gerissen. Der durch nichts zu rechtfertigende Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hat uns wachgerüttelt und uns gnadenlos die Abhängigkeiten der globalisierten Welt aufgezeigt.

Die im Volksmund gängige Floskel: „Was passiert, wenn uns der Gashahn zuge dreht wird“, mussten wir schmerzlich erfahren.

Die gerade neu eingesetzte Bundesregierung musste schnell reagieren. Dies hatte zur Folge, dass viele Gesetze und Verordnungen im Laufe des Jahres auf den Weg gebracht wurden. Zentrale Zielsetzung vieler Rechtsvorschriften war es, zeitnah Energie einzusparen. Dies stellte und stellt uns als Wohnungsunternehmen vor große Herausforderungen.

Wie können wir die Energie für die Wärmeversorgung unserer Wohnungen gewährleisten? Wie können wir die schlagartig in Kraft getretenen Gesetze und Verordnungen zeitnah umsetzen? Und woher nehmen wir die finanziellen Mittel für diese Maßnahmen?

All dies führte dazu, dass wir uns noch intensiver auf die Instandhaltung unseres Bestandes konzentrierten. Trotz aller Unwegsamkeiten ist es uns gelungen, rund 1 Mio. Euro zu investieren. Unser CO<sub>2</sub>-Monitoring zeigt, dass wir durch die konsequent durchgeführten Maßnahmen, in den vergangenen vier Jahren, die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche um fast 40 % reduzieren konnten. Dies ist eine beachtliche Leistung, auf die das gesamte Team der **|BG|**Wangen stolz sein darf.

Nebenbei werden unsere internen Prozesse schrittweise analysiert und sinnvoll digitalisiert. In einem personalintensiven Bereich, wie der Wohnungswirtschaft, ist es nur durch eine stetige Effizienzsteigerung möglich, unseren Kunden weiterhin einen gewohnt guten Service zu angemessenen Preisen bieten zu können.

Wir wünschen Ihnen viel Freude dabei, sich auf den folgenden Seiten des Geschäftsberichtes einen Überblick über den wirtschaftlichen Erfolg Ihrer Genossenschaft zu machen. Für Fragen und Anregungen stehen wir Ihnen jederzeit, auch im persönlichen Gespräch, zur Verfügung.

Bleiben Sie zuversichtlich! Denn „positive Taten setzen eine positive Einstellung voraus“. (Dalai Lama)

Ihre **|BG|**Wangen

# Das Geschäftsjahr

## Hausbewirtschaftung

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von 5.094.291 € auf 5.318.561 € erhöht. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand betragen wie erwartet 13.295 €. In den Bestandswohnungen hatten wir 39 Mieterwechsel. Zum Stichtag standen 0 Wohnungen leer.

### Neubau 2022

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Neubauten begonnen.

Für ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten wurden die Vorbereitungen getroffen. Das Baugesuch wurde Ende 2021 eingereicht und die Baugenehmigung erteilt. Durch die aktuellen Ereignisse wurde das Bauvorhaben vorerst gestoppt.

### Instandhaltung

In unseren Bestand wurden im Geschäftsjahr 2022 876.540 € investiert. Diese teilten sich wie folgt auf:

#### Modernisierung

Um zeitgerechte und moderne Wohnungen zu erhalten wurden 405.915 € investiert

#### Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung wurden 470.625 € ausgegeben.

#### Versicherungsschäden

Für die Schadensabwicklung der Schäden Epplings (Hochwasserschaden 2021) wurden 347.867 € ausgegeben. Durch die Versicherung wurden hiervon bis zum Stichtag bereits 346.451 € zurückerstattet.

## Immobilienverkauf

Seit einigen Jahren wurden keine Investitionen im Bauträgerbereich mehr getätigt.

## Dienstleistung

Der Bereich Dienstleistung umfasst die Wohnungseigentumsverwaltung (WEG-Verwaltung) und die Fremdverwaltung (Objekte mit mehreren Wohnungen eines Eigentümers). Unsere Erfahrung und die Zuverlässigkeit findet immer mehr Beachtung am Markt. Ende 2022 verwalteten wir 2.781 WE in 173 Gemeinschaften. Im Jahr 2022 haben wir daraus 853.276 € (VJ 766.4423 €) erwirtschaftet.

# Die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2022

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 41.290.915 € auf 40.245.268 € etwas verringert. Die Abschreibungen betragen 1.048.332 € gegenüber dem Vorjahr von 1.061.587 €.

## Ertragslage

Wir konnten im Geschäftsjahr 2021 einen Überschuss von 638.870 € (Vorjahr 435.864 €) erzielen.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Jahresüberschuss	844.280 €	740.555 €
Gewinnvortrag	230.162 €	313.972 €
Einstellung in die Ergebnismrücklagen	775.000 €	787.000 €
Bilanzgewinn	299.443 €	267.528 €

Der Aufsichtsrat und der Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 299.443 € wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 2,0 % auf die am 01.01.2022 eingezahlten Geschäftsguthaben.

Einstellung in die Ergebnismrücklagen 775.000 €

## Finanzlage/Kapitalstruktur

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Jahresüberschuss	844.280	740.555 €
Cash Flow	1.891.891	1.800.144 €
Eigenkapitalquote	23,39	20,82 %
Eigenkapital	9.413.143	8.596.110 €
Eigenkapitalrentabilität	8,97 %	8,62 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,43 %	3,24 %
Return On Investment	2,10 %	1,79 %

## Mitgliederentwicklung

Die Mitgliederentwicklung stellt sich wie folgt dar:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Anfang	1.435	1.455
Zugang	34	35
Abgang	78	55
Endstand	1.391	1.435

Das Geschäftsguthaben der Mitglieder hat sich im Jahr 2022 um 861,69 € verringert.

## Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

(siehe Tabelle „Wohnungswirtschaftliche Eckdaten“)

## Wohnungseigentumsverwaltung

Die Entwicklung in der Wohnungseigentumsverwaltung ist weiterhin positiv. Die Nachfrage nach unserer Dienstleistung ist anhaltend.

Die Umsatzerlöse aus der Verwaltertätigkeit stellen sich wie folgt dar:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Erlöse Verwaltervergütung	718.325 €	654.512 €
Erlöse Zusatzleistungen	134.191 €	111.930 €

Verwaltete Einheiten:

	<b>Eigentümergeinschaften</b>	<b>Wohneinheiten</b>
Stand am 01.01.2022	171	2.765
Zugang in 2022	2	16
Endstand zum 31.12.2022	173	2.781

## Wirtschaftlicher Ausblick

Die aktuellen Grundstückspreise und die Entwicklung der Baukosten lassen es derzeit nicht zu, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Wir konzentrieren uns deshalb im aktuellen Geschäftsjahr weiter auf die Sanierung und Modernisierung unseres Bestandes. Die energetische Sanierung, auch in Hinblick auf die CO<sub>2</sub>-Reduktion und damit einhergehende Energieeinsparung, stehen dabei im Vordergrund.

Die aktuellen Gesetze und Verordnungen stellen auch für uns eine Herausforderung dar. Durch die in der Vergangenheit durchgeführten Investitionen in unseren Bestand (Abriss, Neubau, Sanierung und Modernisierung) sehen wir uns aber gut gerüstet um diese zeitnah auch umsetzen zu können.

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Die **IBG**Wangen ist bei Mietern, Mietinteressenten und den vielen Eigentümern in der WEG-Verwaltung als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.



## Bericht des Aufsichtsrats

Für das Jahr 2022 erhofften wir uns alle, nach dem Ende der Pandemie, in unseren Alltag zurückkehren zu können. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine stellte uns jedoch alle vor neue Herausforderungen.

Gerne teilen wir Ihnen daher heute mit, dass die |BG|Wangen einmal mehr auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken kann. Die Sanierung des Mietwohnungsbestandes bleibt weiterhin in unserem Fokus. Dies ermöglicht uns unseren Mitgliedern hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben in vollem Umfang erfüllt. Er nahm seine Überwachungsfunktion wahr und fasste die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse.

Über die geschäftliche Entwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wurde er in 6 gemeinsamen Sitzungen informiert. Sämtliche Geschäftsvorgänge wurden zu jedem Zeitpunkt transparent dargestellt. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand erfolgte hierbei stets vertrauensvoll und konstruktiv. Dabei hat er sich intensiv mit allen für das Unternehmen relevanten Fragen der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements befasst.

Der vom vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) erstellte Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2021 liegt vor. Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben. Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2022 ist für Juli 2023 geplant.

Den Jahresabschluss und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes hat der Aufsichtsrat geprüft. Er stimmt dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu.

Mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung endet turnusgemäß die Bestellung der Herren Dr. Kraft, Müller und Schwarz in den Aufsichtsrat. Die Wiederwahl der Herren ist zulässig und wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich herzlich beim Vorstand, sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für Ihre Motivation und ihre Leistungsbereitschaft. Er dankt auch den Hausmeistern und Wohnungsbetreuern für ihre geleistete Arbeit.

Wangen im Allgäu, Juni 2023

Der Aufsichtsrat

Dr. Armin Kraft

# Organe der Genossenschaft

## Geschäftsmodell

Die Baugenossenschaft Wangen im Allgäu eG. (**IBG** Wangen) wurde am 30. Oktober 1948 gegründet. Sie ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in Wangen im Allgäu. Die Gesellschaft wird beim Amtsgericht Ulm unter der GNr. 620041 geführt. Geschäftsgebiet ist der Altkreis Wangen im Allgäu.

Die Mietobjekte befinden sich in Wangen im Allgäu, Kißlegg und in Isny.

Wir betreiben die üblichen Geschäfte eines wohnungswirtschaftlichen Unternehmens, soweit es das Genossenschaftsgesetz und unsere Satzung vorsehen. Als selbständiges Unternehmen verfolgen wir das Ziel, die Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum sicherzustellen.

Die **IBG** Wangen ist mit 25.000 € zu 100% an der „Rund ums Haus GmbH“ beteiligt.

## Ziele und Strategien

Ziel der **IBG** Wangen ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und den Bestand im Rahmen der Portfoliostrategie wirtschaftlich zu modernisieren. Im Rahmen des genossenschaftlichen Auftrags sollen zudem Mietobjekte und Bauträgerobjekte für breite Schichten der Bevölkerung errichtet werden.

## Organe

Mitglieder des Vorstandes:

Christoph Bühler	Betriebswirt (VWA)
Julius Frick	Wirtschaftsingenieur Facility Management

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Armin Kraft	Rechtsanwalt (Aufsichtsratsvorsitzender)
Ulrich Mauch	Bürgermeister a. D.
Andreas Middelberg	Sparkassendirektor
Rolf Müller	Rentner
Paul Schwarz	Dipl. Bankbetriebswirt (ADG)

Prüfungsverband

Vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.  
Herdweg 52/54; 70174 Stuttgart

# Jahresabschluss

Zum

**31.12.2022**

**Baugenossenschaft Wangen im Allgäu eG.**

Hans-Schnitzer-Weg 10

88239 Wangen im Allgäu

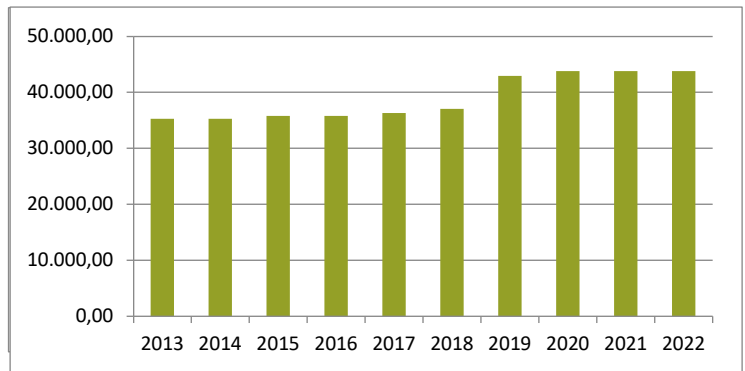
	2022		2021	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		8.490,00 €		16.550,00 €
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.969.895,59 €		37.912.154,32 €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	423.566,05 €		447.431,94 €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten				
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter				
Technische Anlagen und Maschinen	138.104,00 €		173.419,00 €	
Geschäftsausstattung	35.057,36 €		40.059,12 €	
Anlagen im Bau	- €		- €	
Bauvorbereitungskosten	1.276,00 €	37.567.899,00 €	8.317,06 €	38.581.381,44 €
<b>Finanzanlagen</b>				
Beteiligung an Tochtergesellschaft		25.000,00 €		25.000,00 €
Sonstige Ausleihungen				
Andere Finanzanlagen		2.200,00 €		2.200,00 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<u>37.603.589,00 €</u>		<u>38.625.131,44 €</u>
<b>Umlaufvermögen</b>				<b>2021</b>
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	- €		- €	
Bauvorbereitungskosten	- €		- €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	- €		- €	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	- €		- €	
Unfertige Leistungen	1.243.044,66 €		1.260.531,91 €	
Andere Vorräte	41.077,19 €		26.452,17 €	
Geleistete Anzahlungen		1.284.121,85 €		1.286.984,08 €
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung	22.874,31 €		21.050,60 €	
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	- €		- €	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	82.417,29 €		79.759,19 €	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	42.148,00 €		92.510,50 €	
Sonstige Vermögensgegenstände	219.989,84 €	367.429,44 €	37.017,96 €	230.338,25 €
<b>Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	65.552,30 €		332.137,28 €	
Bausparguthaben	895.922,62 €	961.474,92 €	797.692,50 €	1.129.829,78 €
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<u>2.613.026,21 €</u>		<u>2.647.152,11 €</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Geldbeschaffungskosten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	28.652,92 €	28.652,92 €	18.631,21 €	18.631,21 €
<b>Bilanzsumme</b>		<u>40.245.268,13 €</u>		<u>41.290.914,76 €</u>

	2022		2021	
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	53.063,44 €		46.728,84 €	
der verbleibenden Mitglieder	1.894.923,21 €		1.895.784,90 €	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.630,52 €	1.953.617,17 €	985,08 €	1.943.498,82 €
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage	1.526.061,93 €		1.441.061,93 €	
Bauerneuerungsrücklage	80.747,83 €		80.747,83 €	
Andere Ergebnisrücklagen	5.553.273,61 €	7.160.083,37 €	4.863.273,61 €	6.385.083,37 €
<b>Bilanzgewinn</b>				
<b>Unverteilter Bilanzgewinn</b>				- €
Gewinnvortrag/ Verlustvortrag	230.162,78 €		313.972,43 €	
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	844.280,49 €		740.555,77 €	
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen				
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	775.000,00 €	299.443,27 €	787.000,00 €	267.528,20 €
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<u>9.413.143,81 €</u>		<u>8.596.110,39 €</u>
<b>Rückstellungen</b>				
Steuerrückstellungen	2021 - €		2021 - €	
Sonstige Rückstellungen	78.267,00 €	78.267,00 €	115.964,48 €	115.964,48 €
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.515.239,58 €		30.368.846,45 €	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern				
Erhaltene Anzahlungen	1.517.588,58 €		1.486.259,40 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.224,56 €		7.041,87 €	
Verbindlichkeiten auf Betreuungstätigkeit				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	627.857,65 €		676.214,80 €	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	48.110,69 €			
Sonstige Verbindlichkeiten	34.232,95 €	30.746.254,01 €	34.907,33 €	32.573.269,85 €
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		7.603,31 €		5.570,04 €
<b>Fremdkapital insgesamt</b>		<u>30.832.124,32 €</u>		<u>32.694.804,37 €</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>40.245.268,13 €</u>		<u>41.290.914,76 €</u>

	2022		2021	
<b>Umsatzerlöse</b>				
aus der Hausbewirtschaftung	5.318.561,58 €		5.094.291,06 €	
aus Verkauf von Grundstücken	- €		- €	
aus Betreuungstätigkeit	853.276,88 €		766.442,66 €	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	365.087,33 €	6.536.925,79 €	291.879,55 €	6.152.613,27
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	- 17.487,25 €		129.129,55 €	
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.090,53 €		2.887,77 €	
Sonstige Betriebliche Erträge	390.285,27 €	373.888,55 €	357.046,84 €	489.064,16
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.608.691,33 €		2.344.976,90 €	
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- €		- €	
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	207.861,60 €	2.816.552,93 €	301.987,86 €	2.646.964,76
<b>Rohergebnis</b>		4.094.261,41 €		3.994.712,67
<b>Personalaufwand</b>				
Löhne und Gehälter	869.187,82 €		839.108,72 €	
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	290.433,62 €	1.159.621,44 €	280.299,56 €	1.119.408,28
davon Altersversorgung:				
	84.692,64 €			
	Vorjahr 81.358,96 €			
<b>Abschreibungen</b>				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.048.332,89 €		1.061.587,12
Sonstige betriebliche Aufwendungen		395.349,96 €		368.008,94
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	66,00 €		66,00 €	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.282,25 €	2.348,25 €	2.054,15 €	2.120,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		535.832,81 €		598.466,22
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		957.472,56 €		849.362,26
außerordentliche Erträge		- €		-
außerordentliche Aufwendungen		- €		-
<b>außerordentliches Ergebnis</b>		<b>957.472,56 €</b>		<b>849.362,26</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 0,99 €		74,91
Sonstige Steuern		113.193,06 €		108.731,58
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>		844.280,49 €		740.555,77
Gewinnvortrag/Verlustvortrag		230.162,78 €		313.972,43
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		- €		-
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		775.000,00 €		787.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		299.443,27 €		267.528,20

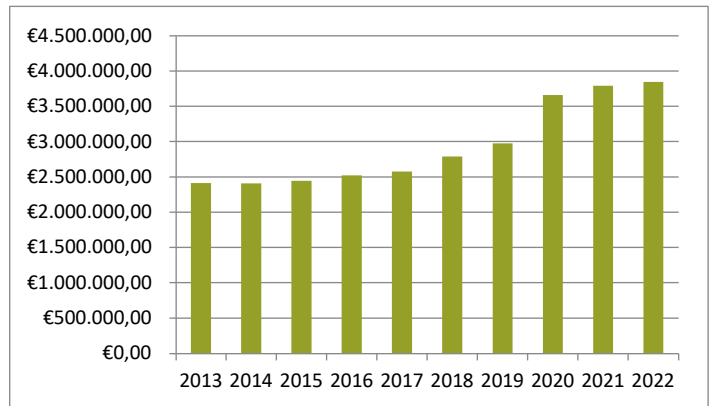
### Vermietbare Wohn-/ Nutzfläche

2013	35.288,55 m <sup>2</sup>	
2014	35.288,55 m <sup>2</sup>	0,00%
2015	35.777,38 m <sup>2</sup>	1,39%
2016	35.777,38 m <sup>2</sup>	0,00%
2017	36.286,10 m <sup>2</sup>	1,42%
2018	37.054,10 m <sup>2</sup>	2,12%
2019	42.905,10 m <sup>2</sup>	15,79%
2020	43.759,60 m <sup>2</sup>	1,99%
2021	43.759,60 m <sup>2</sup>	0,00%
2022	43.759,60 m <sup>2</sup>	0,00%



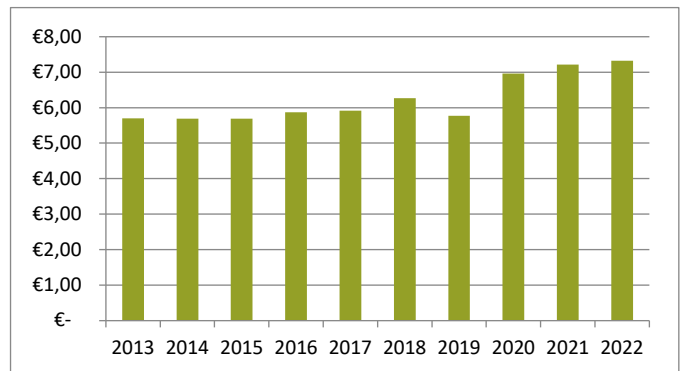
### Entwicklung der Netto-Kalt-Miete

2013	2.412.827,89 €	
2014	2.408.285,94 €	-0,19%
2015	2.442.171,52 €	1,41%
2016	2.520.025,54 €	3,19%
2017	2.576.087,50 €	2,22%
2018	2.788.325,37 €	8,24%
2019	2.971.529,37 €	6,57%
2020	3.656.868,11 €	23,06%
2021	3.787.563,68 €	3,57%
2022	3.843.257,60 €	1,47%



### Durchschnittliche Netto-Kalt-Miete

2013	5,70 € m <sup>2</sup>	
2014	5,69 € m <sup>2</sup>	-0,19%
2015	5,69 € m <sup>2</sup>	0,00%
2016	5,87 € m <sup>2</sup>	3,19%
2017	5,92 € m <sup>2</sup>	0,79%
2018	6,27 € m <sup>2</sup>	6,00%
2019	5,77 € m <sup>2</sup>	-7,96%
2020	6,96 € m <sup>2</sup>	20,66%
2021	7,21 € m <sup>2</sup>	3,57%
2022	7,32 € m <sup>2</sup>	1,47%



### Instandhaltungskosten (m<sup>2</sup> Wfl.)

2013	9,63 € m <sup>2</sup>	
2014	7,37 € m <sup>2</sup>	
2015	11,66 € m <sup>2</sup>	
2016	13,82 € m <sup>2</sup>	
2017	7,75 € m <sup>2</sup>	
2018	12,79 € m <sup>2</sup>	
2019	13,51 € m <sup>2</sup>	
2020	10,69 € m <sup>2</sup>	
2021	23,23 € m <sup>2</sup>	
2022	27,98 € m <sup>2</sup>	

